

Los jueces de los Tribunales de Distrito escuchan la mayoría de las disputas entre arrendador-arrendatario. Cuando un arrendador y un arrendatario celebran un contrato de alquiler, ambas partes tienen ciertos derechos y responsabilidades. Este folleto describe las acciones que puede tomar un arrendador contra un arrendatario.

Preguntas frecuentes

¿Necesito un abogado?

No se requiere tener un abogado; mucha gente que trae sus casos ante el Tribunal de Distrito se representa personalmente. Sin embargo, puede ser útil para asesorarlo en su caso y representarlo. En la mayoría de los casos, las corporaciones y otras entidades de negocios se pueden representar a través de un abogado.

¿Qué sucede en el tribunal?

Si una parte no se presenta, el tribunal puede posponer el juicio, o descartar el caso. Si aparecen ambos, el arrendador y el arrendatario, el tribunal puede:

- Escuchar a ambas partes que presentan su versión de la disputa. Si el tribunal decide a favor del arrendador, el tribunal puede emitir una Orden de Posesión. En algunas circunstancias limitadas, el tribunal puede interponer un juicio monetario por la cantidad de la renta vencida y los costos de la demanda, o
- Posponer el juicio para permitir que cada parte obtenga los testigos necesarios.

¿Qué debo traer al tribunal?

Ambas partes deben traer todos los documentos de tribunal y las pruebas que apoyen sus demandas respectivas. Las pruebas pueden incluir copias del alquiler, cartas, fotografías y otros documentos adecuados.

¿Cómo solicito un aplazamiento?

Las solicitudes para un aplazamiento por parte del arrendador o del arrendatario se pueden hacer por escrito antes de la fecha del juicio. Se debe enviar por correo una copia de la solicitud a la parte opuesta.

¿Se puede desalojar a un Arrendatario por renta no pagada?

Los Arrendatarios deben tratar de arreglar un calendario de pagos con el arrendador; el Depto. de Servicios Sociales puede ayudar. En la mayoría de los casos, el arrendatario no puede ser desalojado si la cantidad que el tribunal decidió como vencida, más los costos de tribunal, se pagan antes del desalojo. El pago al arrendador debe ser en efectivo, cheque certificado o giro postal.

Excepciones: Si un arrendatario ha tenido tres juicios de posesión (cuatro en la ciudad de Baltimore) interpuestos contra él/ella durante los 12 meses anteriores a la demanda actual, un arrendador puede solicitar que el tribunal niegue el derecho para que el arrendatario recupere la propiedad. El arrendador debe proporcionar al tribunal una lista de los números de casos anteriores y las fechas de los juicios. Si el juez otorga la solicitud, el arrendatario puede ser desalojado incluso si paga la renta pendiente.

¿Cuáles son mis derechos a un juicio con jurado?

No hay juicios con jurado en el Tribunal de Distrito. Si la cantidad reclamada por un arrendador es mayor de \$10,000, o el interés del arrendatario en el alquiler es de más de \$10,000, cualquiera de las partes puede solicitar un juicio con jurado que se transfiera al tribunal de circuito. Los arrendadores pueden solicitar un juicio con jurado por escrito cuando se interpongan formas de tribunal; los arrendatarios deben hacer sus solicitudes por escrito antes de la fecha del juicio en el Tribunal de Distrito. Los procedimientos del tribunal de circuito pueden diferir. Véase el folleto Arrendatario/Arrendador para mayor información sobre las acciones del arrendatario contra el arrendador.

¿Cómo cobro los daños monetarios?

El tribunal no cobrará el dinero por usted.

Es su responsabilidad el cobro de los daños que otorga el tribunal. Véase el folleto de Tribunal de Distrito: *Post Juicio*.

¿Cómo se apela un caso?

El arrendatario y el arrendador tienen el derecho de apelar a un fallo. Para apelar se debe interponer una Orden de apelación dentro de los límites de tiempo aplicables, (generalmente de cuatro a diez días hábiles). La apelación se escuchará en un tribunal de circuito.

¿Cómo cobro los daños monetarios?

El tribunal no cobrará el dinero por usted.

Es su responsabilidad el cobro de los daños que otorga el tribunal. Véase el folleto de Tribunal de Distrito: *Post Juicio*.

¿Cómo se apela un caso?

El arrendatario y el arrendador tienen el derecho de apelar a un fallo. Para apelar se debe interponer una Orden de apelación dentro de los límites de tiempo aplicables, (generalmente no más de cuatro días hábiles; verifique con empleado para la agenda.) La apelación se escuchará en un tribunal de circuito.

Mediación: una Alternativa

El Programa de Resolución de disputas alternativo del Tribunal de Distrito (ADR) ofrece mediación sin cargo. Es menos formal, toma menos tiempo y es menos costoso que si se va al tribunal. Un mediador capacitado trabaja con ambas partes para resolver el problema y llegar a una solución de acuerdo mutuo. Si la mediación prueba no tener éxito, aún puede buscar la resolución en el tribunal. Para mayor información:

Oficina de Resolución de Disputas alternativo

Teléfono: (410) 260-1676;

Fax: (410) 260-3536

www.mdcourts.gov/district/adr/home.html

La misión del Tribunal de Distrito de Maryland es proporcionar justicia igual y exacta para todos los involucrados en un litigio ante el tribunal.

Para mayor información sobre los tribunales de Maryland y sus procedimientos, favor de ponerse en contacto con un funcionario en cualquier juzgado estatal o del condado o visitar el sitio web del Poder judicial de Maryland:

www.courts.state.md.us/district

La información contenida en este folleto tiene el objetivo de informar al público y no servir como asesoría legal. Este folleto está sujeto a revisiones no programadas y no anunciadas. Cualquier reproducción de este material se debe autorizar en la Oficina del Secretario del Tribunal de Distrito de Maryland.

DCCV82BR SP(4/2006)



Landlord-Tenant

Cómo pueden resolver los arrendadores las disputas con los arrendatarios

Arrendador
Arrendatario

Como arrendador en Maryland, usted tiene ciertos derechos y soluciones con respecto a desacuerdos con el arrendatario. A la derecha hay algunos problemas comunes y abajo están los pasos que debe seguir para resolver estos problemas.

Acción preliminar

Algunas acciones del tribunal requieren que el arrendador actúe antes de los trámites y pruebe que la acción se tomó legalmente. La documentación se debe presentar en el tribunal.

Trámite de la Forma y Cuota de pago

Llene las formas con cuidado, la información imprecisa tal como el nombre o la dirección incorrecta, puede causar que el caso se descarte o se retrase.

Enviar la notificación

La declaración jurada /queja se debe entregar o “enviar” a la persona nombrada en el proceso del tribunal dentro del marco de tiempo especificado de acuerdo con la ley. La Notificación se va a enviar mediante: 1. **Correo:** el comisario o el agente de policía envía la forma en un lugar notorio, generalmente a la puerta de la propiedad rentada y también envía la notificación por correo de primera clase.

Post-fallo

Dependiendo de la acción se puede ingresar un fallo por posesión, y en algunos casos se pueden premiar daños monetarios. El cobro de cualquier fallo es responsabilidad del arrendador. (Véase:

Notas especiales: Toda la correspondencia con el tribunal debe incluir el número de caso, [esquina superior derecha de la forma] y la certificación de que se envió por correo una copia de la correspondencia a la parte opuesta.

El Arrendatario no puede pagar la renta. El Arrendador busca el desalojo y el pago de daños onerarios. ↓	El Arrendatario se rehúsa a salirse (insiste en permanecer). El Arrendador busca el ↓	El Arrendatario viola el alquiler. El Arrendador ↓	El ocupante se rehúsa a dejar el lugar. El Arrendador o persona responsable de la renta busca el ↓	Procedimientos de desalojo ↓
<p>Ninguno</p> <p>Tramitar <i>La Falta de pago de renta</i> (DC/CV82).</p> <p>Enviar la notificación; el tribunal envía por correo copias al arrendador, al arrendatario y al comisario o agente de policía.</p> <p>Se requiere asistir al tribunal..</p> <p>Si gana el arrendador, se puede ingresar el fallo por posesión. <i>La Garantía para desalojo</i> se puede ingresar después de 4 días hábiles. Si se obtiene el fallo monetario, se debe registrar el fallo.</p>	<p>El Arrendador debe notificar al arrendatario por escrito que desocupe la propiedad; debe probar que el arrendatario entendió claramente la notificación. Aplican restricciones de tiempo.</p> <p>Tramitar <i>Queja y Declaración jurada contra la permanencia de un Arrendatario</i> (DC/CV80). La queja debe incluir una copia de la notificación enviada al arrendatario.</p> <p>Enviar la notificación; el tribunal envía por correo copias al arrendador, al arrendatario y al comisario o agente de policía.</p> <p>Se requiere asistir al tribunal..</p> <p>Si gana el arrendador, se puede emitir la <i>Garantía para desalojo</i> de inmediato sin un periodo de espera</p>	<p>El Arrendador debe notificar al arrendatario por escrito para que desocupe la propiedad; debe probar que el arrendatario entendió claramente la notificación. Debe dar una notificación con 30 días de anticipación.</p> <p>Tramitar <i>Queja y Declaración jurada contra el Arrendatario en violación del Alquiler</i> (DC/CV 85). La queja debe incluir una copia de la notificación enviada al arrendatario.</p> <p>Enviar la notificación; el tribunal envía por correo copias al arrendador, al arrendatario y al comisario o agente de policía.</p> <p>Se requiere asistir al tribunal.</p> <p>Si gana el arrendador, se puede emitir la <i>Garantía para desalojo</i> de inmediato sin un periodo de espera</p>	<p>Ninguno</p> <p>Tramitar <i>Queja por demora errónea</i> (DC/CV89).</p> <p>Enviar la notificación; Se requiere asistir al tribunal.</p> <p>Si gana el arrendador, se puede emitir la <i>Garantía para desalojo</i> de inmediato sin un periodo de espera</p>	<p>Antes de tramitar el desalojo, el arrendador debe obtener el fallo y esperar 4 días hábiles.</p> <p>Tramitar la <i>Petición para una Garantía de Restitución</i> (DC/CV81)</p> <p>Tramitar la <i>Petición para una Garantía de Restitución</i> (DC/CV81) Enviar la notificación. Enviar copia al arrendatario y al comisario. [Nota: ésta es la única copia enviada al arrendatario.] No se requiere asistencia adicional al tribunal.</p> <p>El desalojo debe tener lugar en los 60 días siguientes al fallo.</p>

Especifique el condado donde se ubica la propiedad. Se puede especificar en cualquier momento después

El marco de tiempo para dar una notificación depende del alquiler: notificación con una semana de anticipación para una renta semanal; notificación con un mes de anticipación para alquiler indefinido; notificación con

El desalojo no se puede realizar en domingo o en días festivos y el comisario debe estar presente. Mientras el arrendador no es responsable de notificar al arrendatario del tiempo para el desalojo, es práctico hacerlo para dar al arrendatario la oportunidad de salir de la propiedad personal. Una vez que se abandona la propiedad, el arrendatario es responsable de su seguridad.